

Íþaka fasteignir ehf.
Ársreikningur
2022

Íþaka fasteignir ehf.
Lynghálsi 4
110 Reykjavík
kt. 450613-2580

Íþaka fasteignir ehf.

Ársreikningur 2022

Efnisyfirlit

Áritun óháðs endurskoðanda	2-4
Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra	5-6
Yfirlit um heildarafkomu	7
Efnahagsreikningur	8
Yfirlit eigin fjár	9
Yfirlit um sjóðstreymi	10
Skýringar	11-25
Stjórnháttaryfirlýsing	26-28
Ófjárhagsleg upplýsingagjöf	29-31

Áritun óháðs endurskoðanda

Til stjórnar og hluthafa í Íþöku fasteigna ehf.

Álit

Við höfum endurskoðað meðfylgjandi ársreikning Íþöku fasteigna ehf. fyrir árið 2022. Ársreikningurinn hefur að geyma rekstrarreikning, efnahagsreikning, yfirlit um breytingu á eigin fé, yfirlit um sjóðstreymi, upplýsingar um mikilvægar reikningssskilaaðferðir og aðrar skýringar.

Það er álit okkar að ársreikningurinn gefi glögga mynd af afkomu félagsins á árinu 2022, efnahag þess 31. desember 2022 og breytingu á handbæru fé á árinu 2022, í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótarkröfur í lögum um ársreikninga.

Álit okkar er í samræmi við þær upplýsingar sem koma fram í endurskoðunarskýrslu okkar til endurskoðunarnefndar Íþaka fasteigna ehf. í samræmi við 11.gr. Reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Grundvöllur fyrir álit

Endurskoðað var í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Ábyrgð okkar samkvæmt þeim stöðlum er nánar lýst í kaflanum um ábyrgð endurskoðanda hér að neðan. Við erum óháð Íþöku fasteignum ehf. í samræmi við alþjóðlegar siðareglur fyrir endurskoðendur sem og aðrar siðareglur sem eru viðeigandi við endurskoðun á Íslandi, og höfum við uppfyllt ákvæði þeirra reglna. Þar með talið, í samræmi við okkar bestu þekkingu, höfum við ekki veitt Íþöku fasteignum ehf. óheimilaða þjónustu sem um getur í 1. mgr. 5. gr. reglugerðar Evrópuþingsins og ráðsins nr. 537/2014.

Við teljum að við endurskoðunina höfum við aflað nægilegra og viðeigandi gagna til að byggja álit okkar á.

Megináherslur við endurskoðunina

Megináherslur við endurskoðunina eru þau atriði, sem að okkar faglega mati, hafa mesta þýðingu fyrir endurskoðun okkar á ársreikningi félagsins árið 2022. Þessi atriði voru yfirfarin við endurskoðun á ársreikningnum og höfð til hliðsjónar við ákvörðuná viðeigandi álit á honum. Í áritun okkar látum við ekki í ljós sérstakt álit á hverju þeirra fyrir sig.

Megináherslur við endurskoðun	Hvernig við endurskoðum megináherslur
Virðismat fasteigna	
<p>Fjárfestingareignir eru færðar gangvirði á reikningssskiladegi í samræmi við alþjóðlegan reikningssskilastaðal IAS 40 og IFRS 13 Mat á gangvirði.</p> <p>Fjárfestingareignir félagsins nema um 31 milljarði króna og eru 97% af heildareignum félagsins þann 31.12.2022.</p> <p>Við mat á gangvirði fjárfestingareigna félagsins er stuðst við forsendur sem sumar hverjar eru háðar mati stjórnenda. En matsbreyting ársins nam 1.918 milljónum kr. til hækkunar.</p> <p>Vegna stærðar liðarins í rekstri félagsins og vegna þess hve hluti liðarins er matskenndur teljum við matsbreytingu fjárfestingareigna sem megináherslu í endurskoðun félagsins.</p> <p>Nánari umfjöllun um fjárfestingareignir er að finna í skýringu 9 í ársreikningi.</p>	<p>Við endurskoðun virðismats fasteigna yfirforum við, ásamt verðmatssérfræðingum okkar, virðismat stjórnenda félagsins. Við lögðum mat á þá aðferðafræði sem beitt er við virðismatið og hvort breytingar hafi orðið á henni milli ára. Við yfirferð okkar á virðismatinu framkvæmdum við m.a. eftirfarandi vinnu;</p> <ul style="list-style-type: none">• Yfirforum reiknilíkan félagsins og áreiðanleika þess.• Yfirforum forsendur í áætlunum stjórnenda sem byggt er á við útreikninga í virðismatinu og hvort þær séu raunhæfar.• Yfirforum forsendur og útreikning ávöxtunarkröfu (WACC) og bárum saman við markaðsforsendur.• Tekin voru úrtök af leigugreiðslum og sannreynt hvort þeir væru að tekjufæra í samræmi við forsendur leigusamninga.• Lögðum mat á hvort aðferðafræði virðismatsins væri í samræmi við alþjóðlega reikningssskilastaðla.• Lögðum mat á hvort að skýringar innifeli allar upplýsingar sem reikningssskilareglur kveða á um að skuli birtar.

Áritun óháðs endurskoðanda

Ábyrgð stjórnar og framkvæmdastjóra á ársreikningnum

Stjórn og framkvæmdastjóri eru ábyrg fyrir gerð og framsetningu ársreikningsins í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir hafa verið samþykktir af Evrópusambandinu og viðbótar kröfur í lögum um ársreikninga. Stjórn og framkvæmdastjóri eru einnig ábyrg fyrir því innra eftirliti sem nauðsynlegt er varðandi gerð og framsetningu ársreikningsins, þannig að hann sé án verulegra annmarka, hvort sem er vegna sviksemi eða mistaka.

Við gerð ársreikningsins eru stjórn og framkvæmdastjóri ábyrg fyrir því að meta rekstrarhæfi Íþöku fasteigna ehf. Ef við á, skulu stjórn og framkvæmdastjóri setja fram viðeigandi skýringar um rekstrarhæfi og hvers vegna þau ákváðu að beita forsendunni um rekstrarhæfi við gerð og framsetningu ársreikningsins, nema stjórn og framkvæmdastjóri hafi ákveðið að leysa félagið upp eða hætta starfsemi, eða hafi enga aðra raunhæfa möguleika.

Ábyrgð endurskoðanda á endurskoðun ársreikningsins

Markmið okkar er að afla nægjanlegrar vissu um að ársreikningurinn sé án verulegra annmarka, hvort sem er af völdum sviksemi eða mistaka og að gefa út áritun sem felur í sér álit okkar.

Nægjanlega vissu er þó ekki trygging þess að endurskoðun framkvæmd í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla muni uppgötva allar verulegar skekkjur séu þær til staðar. Skekkjur geta orðið vegna mistaka eða sviksemi og eru álitnar verulegar ef þær gætu haft áhrif á fjárhagslega ákvarðanatöku notenda ársreikningsins, einar og sér eða samanlagðar.

Endurskoðun okkar í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla byggir á faglegri dómgreind og beitum við gagnrýnni hugsun við endurskoðunina. Við framkvæmum einnig eftirfarandi:

- Greinum og metum hættuna á verulegri skekkju í ársreikningnum, hvort sem er vegna mistaka eða sviksemi, hönnum og framkvæmum endurskoðunaraðgerðir til að bregðast við þeim hættum og öflum endurskoðunargagna sem eru nægjanleg og viðeigandi til að byggja álit okkar á. Hættan á að uppgötva ekki verulega skekkju vegna sviksemi er meiri en að uppgötva ekki skekkju vegna mistaka, þar sem sviksemi getur falið í sér samsæri, skjalafals, misvísandi framsetningu ársreiknings, að einhverju sé viljandi sleppt eða að farið sé framhjá innri eftirlitsaðgerðum.
- Öflum skilnings á innra eftirliti, sem snertir endurskoðunina, í þeim tilgangi að hanna viðeigandi endurskoðunaraðgerðir, en ekki í þeim tilgangi að veita álit á virkni innra eftirlits félagsins.
- Metum hvort reikningsskilaaðferðir sem notaðar eru, og tengdar skýringar, séu viðeigandi og hvort reikningshaldslegt mat stjórnenda sé raunhæft
- Ályktum um notkun stjórnenda á forsendunni um rekstrarhæfi og metum á grundvelli endurskoðunarinnar hvort verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi eða hvort aðstæður séu til staðar sem gætu valdið verulegum efasemdum um rekstrarhæfi. Ef við teljum að verulegur vafi leiki á rekstrarhæfi ber okkur að vekja sérstaka athygli á viðeigandi skýringum ársreikningsins í áritun okkar. Ef slíkar skýringar eru ófullnægjandi þurfum við að víkja frá fyrirvaralausri áritun. Niðurstaða okkar byggir á endurskoðunargögnum sem aflað er fram að dagsetningu áritunar okkar. Engu að síður geta atburðir eða aðstæður í framtíðinni valdið óvissu um rekstrarhæfi félagsins.
- Metum í heild sinni hvort ársreikningurinn gefi glögga mynd af undirliggjandi viðskiptum og atburðum, metum framsetningu, uppbyggingu, innihald og þar með talið skýringar við ársreikninginn með tilliti til glöggrar myndar.

Okkur ber skylda til að upplýsa stjórn meðal annars um áætlað umfang og tímasetningu endurskoðunarinnar og veruleg atriði sem komu upp í endurskoðun okkar, þar á meðal verulega annmarka á innra eftirlit sem komu fram í endurskoðuninni, ef við á.

Við höfum einnig lýst því yfir við stjórn og endurskoðunarnefnd að við höfum uppfyllt skyldur siðareglna um óhæði og höfum miðlað til þeirra upplýsingum um tengsl eða önnur atriði sem gætu mögulega haft áhrif á óhæði okkar og þar sem viðeigandi er, hvaða varnir við höfum sett til að tryggja óhæði okkar.

Áritun óháðs endurskoðanda

Jafnframt því að sinna skyldum okkar sem kjörnir endurskoðendur félagsins hefur Deloitte veitt félaginu ýmsa aðra heimilaða þjónustu svo sem könnun árs hlutareiknings, aðra staðfestingarvinnu og reikningsskilaráðgjöf. Deloitte hefur til staðar innri ferla til að tryggja óháði sitt áður en við tökum að okkur önnur verkefni.

Af þeim atriðum sem við höfum upplýst stjórn og endurskoðunarnefnd um, lögðum við mat á hvaða atriði höfðu mesta þýðingu í endurskoðuninni á yfirstandandi ári og eru það megináherslur í endurskoðuninni. Við lýsum þessum atriðum í áritun okkar nema lög og reglur leyfi ekki að upplýst sé um slík atriði eða í undantekningartilfellum þegar endurskoðandinn metur að ekki skuli upplýsa um viðkomandi atriði þar sem neikvæðar afleiðingar upplýsinganna eru taldar vega þyngra en almannahagsmunir.

Deloitte var kjörið endurskoðandi Íþöku fasteigna ehf. á aðalfundi félagsins þann 26.04.2022. Deloitte hefur verið endurskoðandi Íþöku fasteigna ehf. síðan á aðalfundi félagsins árið 2013.

Kópavogi, 2023

Deloitte ehf.

Heiðar Þór Karlsson
endurskoðandi

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Íþaka fasteignir ehf. er íslenskt einkahlutafélag.

Félagið er fasteignafélag sem rekur og leigir út atvinnuhúsnæði, byggir upp lóðir og þróar lausnir til að mæta húsnæðisþörf fyrirtækja. Fasteignir í eigu félagsins eru 13 og um 70 þús. fermetrar að stærð. Meðal stærstu fasteigna félagsins má helst nefna fasteignir við Þórunnartún 1 og Katrínartún 4, Lynghóls 4, Fosshóls 17-25/Drághóls 18-26 og Grjóthóls 5. Fasteignasafn félagsins er vel uppbyggt með gott húsnæði á verðmætum stöðum á höfuðborgarsvæðinu.

Ársreikningur Íþöku fasteigna ehf. fyrir árið 2022 er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningskilastaðla.

Lykiltölur vegna 2022

Heildarafkoma félagsins á árinu samkvæmt rekstrarreikningi nam.....	1.589.566.934
Eignir félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi námu.....	32.138.684.446
Bókfært eigið fé í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	9.803.570.760
Eiginfjárlutfall félagsins í árslok samkvæmt efnahagsreikningi nam.....	30,5%
Fjöldi ársverka á árinu nam.....	2,7

Rekstur ársins og megin áhættuþættir í rekstri

Rekstur félagsins hefur gengið vel á síðustu árum og hefur félagið byggt upp sterkt eignasafn. Rekstrarniðurstaða ársins er góð þar sem nýting fasteigna félagsins helst góð milli ára.

Stríðsátök í Úkraínu hafa óbein áhrif á aðfangakeðju félagsins og þeirra áhrifa má að hluta til rekja í hækkandi verðlagi þar sem verðbólga hefur farið hækkandi undanfarin misseri og innflutningsverð hækkað. Leigutekjur eru flestar með tengingu við vísitölu sem veldur því að tekjur hækka milli tímabila ásamt því að gangvirðismat fjárfestingareigna hækkar milli tímabila, félagið er þá einnig með lán tengd vísitölu sem vega á móti hækkun á leigutekjum.

Á árinu gaf félagið út annað skuldabréf sem skráð var í Nasdaq OMX Ísland á árinu 2022. Með þessari skuldabréfaútgáfu endurfjármagnaði félagið hluta af óhagstæðari langtímalánum félagsins og er því fjármögnun félagsins að styrkjast milli ára með hagkvæmari fjármagnskostnaði.

Félagið stendur í málaferlum við einn leigutaka sinn vegna ógreiddrar leigu á tímum Covid-19 faraldursins. Búið er að taka málið fyrir á tveimur dómstigum en með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur þann 16.mars 2022 í máli nr. E-2261/2020 voru leigugreiðslur lækkaðar fyrir tiltekið tímabil. Félagið hefur ekki fengið fulla leigu greidda fyrir tímabilið sem um ræðir. Dómi héraðsdóms var áfrýjað til Landsréttar þar sem málið var tekið fyrir þann 7.mars 2023 og er niðurstöðu Landsréttar beðið. Félagið hefur lagt mat á innheimtanleika krafna ásamt því að taka tillit til hins dæmda tímabils í ársreikningi.

Fjárfestingareignir eru langstærsta eign félagsins. Fjárfestingareignirnar eru færðar á gangvirði sem er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingareignin muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annars vegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Þróun fjármagnskostnaðar er því mikilvæg forsenda varðandi matið og getur haft veruleg áhrif til hækkunar eða lækkunar á verðmati eignarinnar. Í þessu sambandi er vísað til nánari umfjöllunar í skýringu 9 í ársreikningi.

Leigusamningar félagsins eru allir tengdir vísitölu ásamt hluta lána og því verða nettóáhrif verðbólgu takmörkuð á rekstrarafkomu félagsins. Það sama má segja um gjaldmiðlaáhættu en þegar samið er um leigu í öðrum gjaldmiðli en ISK þá er reynt að taka lán í þeim erlenda gjaldmiðli til að takmarka áhrif gengisbreytinga á rekstur félagsins.

Hluthafar

Í upphafi og lok ársins var einn hluthafi í félaginu

	Hlutdeild	Hlutir
Íþaka ehf. Kt. 600318-2410.....	100%	815.086.299

Íþaka ehf. er 100% dótturfélag Mókolls ehf. Kt. 640406-2080 og er því Íþaka fasteignir ehf. hluti af samstæðu Mókolls ehf.

Skýrsla stjórnar og framkvæmdastjóra

Tillaga til aðalfundar

Stjórn félagsins leggur til að greiddur verði arður allt að 400 milljónum króna vegna rekstrarársins 2022, en vísar að öðru leyti í ársreikninginn um breytingar á eigin fé félagsins.

Góðir stjórnarhættir

Stjórn félagsins leitast við að viðhalda góðum stjórnarháttum og hefur til hliðsjónar leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands í samstarfi við Samtök atvinnulífsins og Nasdaq OMX Ísland. Sjá viðauka um stjórnarhætti í meðfylgjandi reikningi.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Samkvæmt lögum um ársreikninga skulu einingar tengdar almannahagsmunum veita upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál, stefnu í mannréttindamálum, hvernig það spornar við spillingar- og mútumálum auk stuttrar lýsingar á viðskiptalíkani félagsins og fleira. Gert er grein fyrir stefnu og árangri félagsins í þessum málum í viðauka með ársreikningnum.

Sjálfbærni

Félagið sér tækifæri í aukinni sjálfbærni og hefur sett sér stefnu og markmið til að auka sjálfbæra þróun félagsins. Helstu markmið félagsins varðandi sjálfbærni eru vistvænar gæðabyggingar sem skapa öruggt og gott umhverfi og lágmarka neikvæð umhverfisáhrif. Áhersla er þá lögð á að gæðastjórnun sé tryggð í byggingarferli og viðhaldsmálum mannvirkja. Einnig taka markmið félagsins til þess að byggingarefni séu umhverfisvottuð og að sem minnstur úrgangur verði til á byggingartíma og í rekstri mannvirkja til þess að draga úr kolefnisspori bygginga. Nánar er gerð grein fyrir sjálfbærnistefnu félagsins á heimasíðu þess <https://www.ithaka.is/>

Yfirlýsing stjórnar og framkvæmdastjóra

Það er álit stjórnar og framkvæmdastjóra Íþöku fasteigna ehf. að í ársreikningi þessum komi fram allar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að glöggva sig á stöðu félagsins í árslok, rekstrarárangri ársins og fjárhagslegri þróun á árinu. Stjórnendum er ekki kunnugt um aðra óvissu en að framan greinir við mat eigna félagsins eða markverða atburði eftir að reikningsárinu lauk.

Stjórn og framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf. staðfesta hér með ársreikning félagsins með undirritun sinni og leggja til við aðalfund félagsins að samþykkja ársreikninginn.

Reykjavík, 2023

Í stjórn félagsins

Björn Ingi Victorsson

Pétur Freyr Pétursson

Hildur Árnadóttir

Framkvæmdastjóri

Gunnar Valur Gíslaon

Yfirlit um heildarafkomu ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrartekjur	4	2.318.888.868	2.052.478.170
Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	5	(233.709.625)	(608.613.819)
Hreinar leigutekjur		<u>2.085.179.243</u>	<u>1.443.864.351</u>
Aðrar tekjur		7.457.499	23.145.018
Laun og launatengd gjöld	6	(62.656.736)	(45.574.138)
Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður		(80.052.547)	(78.526.923)
Rekstrarhagnaður fyrir matsbreytingar		<u>1.949.927.459</u>	<u>1.342.908.308</u>
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	1.917.647.006	574.547.893
Rekstrarhagnaður		<u>3.867.574.465</u>	<u>1.917.456.201</u>
Fjármunatekjur	7	33.085.399	2.287.669
Fjármagnsgjöld	7	(1.849.904.748)	(1.163.822.088)
Gengismunur	7	(63.791.748)	56.636.425
		<u>(1.880.611.097)</u>	<u>(1.104.897.994)</u>
Hagnaður fyrir skatta		<u>1.986.963.368</u>	<u>812.558.207</u>
Tekjuskattur	8	(397.396.434)	(162.515.301)
Heildarafkoma ársins		<u><u>1.589.566.934</u></u>	<u><u>650.042.906</u></u>

Efnahagsreikningur 31. desember 2022

Eignir	Skýr.	31.12.2022	31.12.2021
Fastafjármunir			
Fjárfestingareignir	9	30.950.985.696	28.602.017.225
Aðrar langtímakröfur	10	302.010.595	322.900.460
		<u>31.252.996.291</u>	<u>28.924.917.685</u>
Veltufjármunir			
Viðskiptakröfur	11	268.400.261	292.189.440
Aðrar skammtímakröfur	11	361.323.514	18.668.976
Handbært fé	11	255.964.380	403.485.321
		<u>885.688.155</u>	<u>714.343.737</u>
Eignir		<u>32.138.684.446</u>	<u>29.639.261.422</u>
Eigið fé og skuldir			
Eigið fé			
Hlutfé	12	815.086.299	815.086.299
Lögbundinn varasjóður		203.771.575	203.771.575
Óráðstafað eigið fé		8.784.712.886	7.195.145.952
Eigið fé		<u>9.803.570.760</u>	<u>8.214.003.826</u>
Langtímaskuldir og skuldbindingar			
Vaxtaberandi skuldir	13	17.950.492.688	17.414.088.310
Skuldir við tengda aðila	13	161.146.455	388.231.128
Leiguskuld	14	750.744.142	662.366.437
Tekjuskattsskuldbinding	15	2.595.890.535	2.142.674.880
		<u>21.458.273.820</u>	<u>20.607.360.755</u>
Skammtímaskuldir			
Viðskiptaskuldir	16	57.645.907	154.046.648
Næsta árs afborganir langtímaskulda	13	643.519.687	545.681.368
Næst árs afborgun leiguskuld	14	37.087.635	32.715.358
Aðrar skammtímaskuldir	16	138.586.637	85.453.467
		<u>876.839.866</u>	<u>817.896.841</u>
Skuldir		<u>22.335.113.686</u>	<u>21.425.257.596</u>
Eigið fé og skuldir		<u>32.138.684.446</u>	<u>29.639.261.422</u>

Yfirlit um eigin fjár.

	Hlutfé	Lögbundinn varasjóður	Óráðstafað eigið fé	Eigið fé samtals
1. janúar 2021	815.086.299	203.771.575	6.545.103.046	7.563.960.920
Heildarafkoma ársins.....			650.042.906	650.042.906
31. desember 2021	815.086.299	203.771.575	7.195.145.952	8.214.003.826
Heildarafkoma ársins.....			1.589.566.934	1.589.566.934
31. desember 2022	815.086.299	203.771.575	8.784.712.886	9.803.570.760

Yfirlit um sjóðstreymi ársins 2022

	Skýr.	2022	2021
Rekstrarhreyfingar			
Rekstrarhagnaður fjárhagsársins		3.867.574.465	1.917.456.201
<i>Rekstrarliðir sem hreyfa ekki sjóðstreymi:</i>			
Matsbreyting fjárfestingareigna	9	(1.917.647.006)	(574.547.893)
Niðurfærsla viðskiptakrafna		(173.343.170)	200.078.627
Lækkun á skuldbindingum		20.889.865	4.274.030
		<u>1.797.474.154</u>	<u>1.547.260.965</u>
Breyting rekstrartengdra eigna		160.297.032	63.177.099
Breyting rekstrartengdra skulda		(75.542.759)	(170.130.585)
		<u>1.882.228.427</u>	<u>1.440.307.479</u>
Greiddir vextir, verðbætur og gengismunur		(680.969.624)	(619.554.770)
Innborgaðir vextir		33.085.399	2.287.669
Handbært fé frá rekstri		<u>1.234.344.202</u>	<u>823.040.378</u>
Fjárfestingarhreyfingar			
Framkvæmdakostnaður bygginga	9	(350.471.483)	(429.797.210)
Keyptar/seldar fjárfestingareignir		11.900.000	(258.500.000)
		<u>(338.571.483)</u>	<u>(688.297.210)</u>
Fjármögnunarhreyfingar			
Afborganir langtímaskulda		(3.596.890.920)	(270.919.249)
Lækkun á skuldum við tengd félög		(481.450.000)	(122.982.068)
Nýjar langtímaskuldir		3.040.000.000	486.928.334
		<u>(1.038.340.920)</u>	<u>93.027.017</u>
(Lækkun) hækkun á handbæru fé		(142.568.201)	227.770.185
Handbært fé í upphafi fjárhagsársins		403.485.321	173.755.652
Gengismunur af handbæru fé		(4.952.740)	1.959.484
		<u>255.964.380</u>	<u>403.485.321</u>
Fjárfesting og fjármögnun án greiðsluáhrifa			
Kaupverð fjárfestingareigna		0	403.500.000
Nýjar langtímaskuldir við tengda aðila		0	(403.500.000)
Nýjar langtímaskuldir við tengda aðila		(250.000.000)	0
Aðrar skammtímakröfur á tengda aðila		250.000.000	0

Skýringar

1. Almennar upplýsingar

Íþaka fasteignir ehf. er einkahlutafélag og starfar á grundvelli laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

Íþaka fasteignir ehf. er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Lynghálsi 4, 110 Reykjavík. Íþaka ehf. að Lynghálsi 4, 110 Reykjavík er móðurfélag Íþöku fasteigna ehf. en Mókollur ehf. er móðurfélag Íþöku ehf. og er því Íþaka fasteignir einnig hluti af heildarsamstæðu Mókolls ehf.

Félagið sérhæfir sig í rekstri og útleigu á fasteignum.

2. Mat og ákvarðanir

Við gerð ársreiknings í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla þurfa stjórnendur að taka ákvarðanir, meta og draga ályktanir sem hafa áhrif á eignir og skuldir á reikningsskiladegi, upplýsingar í skýringum og tekjur og gjöld. Við mat og ályktanir er byggt á reynslu og ýmsum öðrum þáttum sem taldir eru viðeigandi og mynda grundvöll þeirra ákvarðana sem teknar eru um bókfært verð eigna og skulda sem ekki liggur fyrir með öðrum hætti.

Breytingar á reikningshaldslegu mati eru færðar á því tímabili sem þær eiga sér stað.

Upplýsingar um mikilvægar ákvarðanir þar sem mat stjórnenda og reikningsskilaaðferðir hafa mest áhrif á skráðar fjárhæðir eigna og skulda í ársreikningnum er að finna í skýringu 9 fyrir gangvirðismat fjárfestingareigna og skýringu 18 fyrir mat á væntu útlánatapi fjáreigna.

3. Starfspættir

Félagið leigir fasteignir á höfuðborgarsvæðinu undir atvinnurekstur. Upplýsingagjöf til stjórnenda félagsins skiptir rekstri félagsins ekki upp eftir starfspáttum og félagið skilgreinir rekstur sinn þar af leiðandi sem einn starfspátt.

Tekjur frá þremur stærstu viðskiptavinum félagsins nema 30%, 12% og 5% af heildartekjum ársins (2021: 30%, 12% og 9%)

4. Leigusamningar

Félagið hefur gert leigusamninga vegna fjárfestingareigna sinna. Hluti leigusamninga er í íslenskum krónum bundinn við vísitölu neysluverðs, og hluti samninganna er í erlendum myntum og viðeigandi vísitölu. Meðalleigutími í upphafi samnings er 8 ár og er leigutími að jafnaði 2 til 15 ár. Hluta af leigusamningum er hægt að segja upp fyrir lok leigutíma.

Tekjur af leigusamningum skiptast þannig eftir viðskiptamyntum:

	2022	2021
Leigutekjur í íslenskum krónum	1.966.907.390	1.715.904.686
Leigutekjur í erlendri mynt	351.981.478	336.573.484
	<u>2.318.888.868</u>	<u>2.052.478.170</u>

Samningsbundnar greiðslur af leigusamningum greinast þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Á árinu 2023 / 2022	2.566.828.133	2.219.563.019
Á árinu 2024 / 2023	2.566.876.374	2.283.174.548
Á árinu 2025 / 2024	2.550.980.078	2.290.409.479
Á árinu 2026 / 2025	2.554.755.156	2.261.963.053
Á árinu 2027 / 2026	2.555.248.353	2.256.631.711
Síðar	<u>9.799.050.853</u>	<u>9.482.621.841</u>
	<u>22.593.738.947</u>	<u>20.794.363.651</u>

Skýringar

5. Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

	2022	2021
Fasteignagjöld	340.846.008	330.234.923
Viðhaldskostnaður	13.335.696	25.801.585
Vátryggingar	21.147.735	20.559.408
Rafmagn og hiti	3.858.701	4.372.823
Varúðarniðurfærsla viðskiptakrafna	(173.343.170)	200.078.627
Annar rekstrarkostnaður fjárfestingareigna	27.864.655	27.566.453
	<u>233.709.625</u>	<u>608.613.819</u>

Allar fjárfestingareignir félagsins voru í útleigu á árunum 2022 og 2021 og því er enginn kostnaður vegna fjárfestingareigna sem ekki skapaði tekjur.

6. Laun og launatengd gjöld

Laun og launatengd gjöld eru endurgreiddur kostnaður til móðurfélags þar sem starfsmenn eru launamenn í móðurfélagi sem dreifir launakostnaði milli dótturfélaga sinna eftir umfangi hvers félags.

	2022	2021
Laun	41.031.748	32.052.871
Launatengd gjöld	13.677.249	7.887.759
Annar starfsmannakostnaður	747.618	1.024.002
Stjórnarlaun	7.200.120	4.609.506
	<u>62.656.736</u>	<u>45.574.138</u>

Laun og hlunnindi framkvæmdastjóra (endurgreiddur kostnaður til móðurfélags) námu 19 milljónum króna á árinu (2021: 14 milljónir) og laun og hlunnindi stjórnarmanna námu 7,2 milljónum (2021: 4,6 milljónir). Þar af námu framlög félagsins í lífeyrissjóði þeirra 2,5 milljónum króna (2021: 1,6 milljónir króna).

7. Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekjur greinast þannig:	2022	2021
Vaxtatekjur af bankainnstæðum	3.698.685	1.404.298
Vaxtatekjur af viðskiptakröfum	29.386.714	883.371
	<u>33.085.399</u>	<u>2.287.669</u>
Fjármagnsgjöld greinast þannig:		
Vaxtagjöld	(702.255.400)	(582.302.972)
Verðbætur	(1.102.459.781)	(539.055.690)
Vaxtagjöld af leiguskuldum	(32.715.358)	(31.049.965)
Þinglýsingar og stimpilgjöld	(12.500)	(5.396.200)
Dráttarvaxtagjöld	(594.826)	(705.100)
Lántökugjöld	(11.866.883)	(5.312.161)
	<u>(1.849.904.748)</u>	<u>(1.163.822.088)</u>
Gengismunur af fjáreignum og fjárskuldum greinist þannig:		
Gengis(tap)/hagnaður	(63.791.748)	56.636.425
	<u>(1.880.611.097)</u>	<u>(1.104.897.994)</u>

Skýringar

8. Tekjuskattur

Tekjuskattur er reiknaður og færður í ársreikninginn og nemur gjaldfærð fjárhæð í rekstrarreikningi 397 milljónum króna (2021: 163 milljónum króna). Ekki kemur til greiðslu tekjuskatts á árinu 2023 vegna neikvæðs tekjuskattsstofn. Félagið er einnig samskattað með móður- og systurfélögum sínum.

Virkur tekjuskattur greinist þannig:

	2022		2021	
	Fjárhæð	%	Fjárhæð	%
Hagnaður fyrir skatta	1.986.963.368		812.558.207	
Skatthlutfall	(397.392.674)	20,0%	(162.511.641)	20,0%
Ófrádráttarbær kostnaður	(3.760)	0,0%	(3.660)	0,0%
Tekjusk. skv. rekstrarreikn. ..	(397.396.434)	-20,0%	(162.515.301)	-20,0%

9. Fjárfestingareignir

	2022	2021
Bókfært verð í ársbyrjun	28.602.017.225	26.897.267.645
Matsbreyting fjárfestingareigna á árinu	1.917.647.006	574.547.893
Eignfærð fjárfesting í núverandi eignum	350.471.483	429.797.210
Keyptar/(seldar) eignir á árinu	(11.900.000)	662.000.000
Breyting á lóðaleigurétti	92.749.982	38.404.477
Bókfært verð í árslok	30.950.985.696	28.602.017.225

Fjárfestingareignir sundurliðast þannig:

	2022	2021
Fasteignir	30.163.153.919	27.906.935.430
Nýtingaréttur lóðaleigusamninga	787.831.777	695.081.795
Fjárfestingareignir samtals	30.950.985.696	28.602.017.225

Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í samræmi við *IAS 40 Fjárfestingareignir* og *IFRS 13 Mat á gangvirði*. Gangvirði fjárfestingareigna er reiknað út með núvirðingu á framtíðarsjóðsflæði sem áætlað er að fjárfestingareignirnar muni skila. Við núvirðingu er notast við vegið meðaltal fjármagnskostnaðar sem byggir á væntri ávöxtunarkröfu eigin fjár annarsvegar og markaðsvöxtum lánsfjár hins vegar. Við mat á áætluðu framtíðarsjóðsflæði hefur aðallega verið stuðst við gildandi leigusamninga en tillit hefur verið tekið til væntinga um breytingu leiguverðs í náninni framtíð. Við matið eru leigusamningarnir skoðaðir og tekið tillit til þeirra áhættupátta sem máli skipta, s.s. gæða og tímalengdar leigusamninga og þeirrar markaðsleigu sem talið er að muni taka við þegar leigusamningum lýkur. Við matið á núvirtu sjóðsflæði hefur verið tekið tillit til almennrar óvissu sem ríkir í rekstrarumhverfi félagsins. Á móti áætluðum tekjum eignanna er viðhalds- og rekstrarkostnaður metinn. Það var engin breyting frá fyrra ári á matsaðferð við mat á gangvirði fjárfestingareigna.

Vegið meðaltal fjármagnskostnaðar (WACC) er 6,2% án skattaáhrifa (2021: 5,75%) og er þá stuðst er við 65% skuldahlutfall (2021: 70%).

Helstu forsendur í gangvirðismati á fjárfestingareignum eru veginn meðalfjármagnskostnaður og markaðsleiga. Hér að neðan ber að líta næmnigreiningu á gangvirðismati með tilliti breytinga á þessum forsendum.

Skýringar

9. Fjárfestingareignir (framhald)

	2022		2021	
	Hækkun	Lækkun	Hækkun	Lækkun
Breyting leigutekna um 5%	2.059.506.063	(2.059.506.063)	1.849.801.949	(1.849.801.949)
Breyting á WACC um 0,5%	(1.977.262.948)	2.241.503.723	(1.820.736.938)	2.070.333.226

Fasteignamat fasteigna félagsins nam 21 milljörðum króna. (2021: 19 milljörðum króna) og váttryggingarmat nam 26 milljörðum króna (2021: 24 milljörðum króna) í lok árs.

10. Aðrar langtímakröfur

	31.12.2022	31.12.2021
Óinnheimt leiga	238.492.674	259.382.539
Virðisaukaskattur vegna bílastæðakjallara	63.517.921	63.517.921
	<u>302.010.595</u>	<u>322.900.460</u>

Einn leigusamningur félagsins við leigutaka er með þeim hætti að leigutaki fékk ákveðna lækkun á fyrstu árum leigusamnings. Í reikningsskilum félagsins er færð meðalleiga líftíma samningsins. Af þessari ástæðu myndast munur milli greiddrar leigu og tekjufærðrar leigu og nemur uppsöfnuð fjárhæð 239 milljónir króna í lok árs (2021: 259 milljónir).

11. Aðrar peningalegar eignir

<u>Viðskiptakröfur</u>	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptakröfur	475.739.106	672.871.455
Niðurfærslur vegna krafna sem kunna að tapast	(207.338.845)	(380.682.015)
	<u>268.400.261</u>	<u>292.189.440</u>

Upplýsingar um niðurfærslu viðskiptakrafna er að finna í skýringu 18 undir umfjöllun um útlánaáhættu.

<u>Aðrar skammtímakröfur</u>	31.12.2022	31.12.2021
Kröfur á tengd félög	346.121.642	4.947.171
Fyrirframgreiddur kostnaður	13.251.572	13.251.572
Fjármagnstekjuskattur	1.950.300	470.233
	<u>361.323.514</u>	<u>18.668.976</u>

Handbært fé

Bankainnstæður í íslenskum krónum	155.113.947	375.090.067
Bankainnstæður í erlendri mynt	100.850.433	28.395.254
	<u>255.964.380</u>	<u>403.485.321</u>

Skýringar

12. Eigið fé

Útgefið hlutfé greinist þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Heildarhlutfé í árslok	815.086.299	815.086.299

Útgefnir hlutir í lok ársins eru alls 815.086.299 og er nafnverð hvers hlutar ein íslensk króna. Hver króna nafnverðs jafngildir einu atkvæði. All hlutfé er innborgað. Félagið á enga eigin hluti.

Lögbundinn varasjóður

Félaginu er skylt að leggja minnst tíu prósent þess hagnaðar, sem ekki fer til þess að jafna hugsanlegt tap fyrri ára í lögbundinn varasjóð uns hann nemur tíu prósent hlutfjárins. Þegar því marki hefur verið náð skulu framlög vera minnst fimm prósent þar til sjóðurinn nemur einum fjórða hluta hlutfjárins. Heimilt er að nota varasjóð til að jafna tap sem ekki er unnt að jafna með færslu úr öðrum sjóðum. Þegar varasjóður nemur meiru en einum fjórða hluta hlutfjárins er heimilt að nota fjárhæð þá sem umfram er til þess að hækka hlutféð.

13. Vaxtaberandi skuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Verðtryggðar skuldir í ISK	12.552.681.371	11.750.677.028
Óverðtryggðar skuldir í ISK	4.393.223.188	4.459.081.439
Skuldir í EUR	1.095.160.399	1.190.185.587
Skuldir í USD	587.672.373	595.043.076
Óverðtryggð langtímaskuld við tengda aðila	161.146.455	388.231.128
Samtals vaxtaberandi skuldir	18.789.883.786	18.383.218.258
Ógjaldfærðar eftirstöðvar lántökukostnaðar	(34.724.956)	(35.217.452)
Næsta árs afborganir vaxtaberandi skulda	(643.519.687)	(545.681.368)
Langtímahluti vaxtaberandi skulda í árslok	18.111.639.143	17.802.319.438

Afborganir af vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	31.12.2022	31.12.2021
Næsta árs afborganir	643.519.687	545.681.368
Afborganir 2024 / 2023	783.718.057	690.218.145
Afborganir 2025 / 2024	739.795.458	2.568.234.178
Afborganir 2026 / 2025	4.121.340.203	4.303.539.180
Afborganir 2027 / 2026	3.475.481.599	718.811.740
Afborganir síðar	9.026.028.782	9.556.733.647
	18.789.883.786	18.383.218.258

Hreyfingar á vaxtaberandi skuldum greinast þannig:

	2022	2021
Staða í upphafi árs.....	18.383.218.258	17.376.393.163
Lántökur á árinu.....	3.335.888.466	793.089.866
Afborganir.....	(4.105.021.386)	(270.919.249)
Verðbætur og gengismunur.....	1.171.433.121	480.265.665
Vextir færðir á höfuðstól.....	4.365.327	4.388.813
	18.789.883.786	18.383.218.258

Vegnir meðalvextir eru eftirfarandi:

	31.12.2022	31.12.2021
Verðtryggðar skuldir við lánastofnanir.....	2,35%	2,70%
Óverðtryggðar skuldir við lánastofnanir.....	8,03%	4,23%
Óverðtryggðar skuldir við tengda aðila.....	5,00%	5,00%

Félagið hefur veitt veð í fjárfestingareignum sínum til tryggingar á skuldum sínum við lánastofnanir. Lán frá tengdum aðila er án veða.

Skýringar

14. Leigusamningar - félagið sem leigutaki

Félagið færir upp leiguskuld og leigueign vegna lóðaleigu þar sem félagið er leigutaki. Lóðaleigusamningarnir eru taldir hafa óvissan líftíma. Leigueignir eru færðar sem hluti fjárfestingareigna í efnahagsreikningi.

Leigueignir og leiguskuldir greinast þannig:

	2022		2021	
	Leigueignir	Leiguskuldir	Leigueignir	Leiguskuldir
Staða í upphafi árs.....	695.081.795	695.081.795	656.677.318	656.677.318
Viðbót	0	0	14.479.026	14.479.026
Breyting vegna endurmats.....	92.749.982	92.749.982	28.143.210	28.143.210
Sala ársins.....	0	0	(4.217.759)	(4.217.759)
Staða í lok árs.....	787.831.777	787.831.777	695.081.795	695.081.795

Leiguskuldir sem eru til greiðslu innan 12 mánaða frá reikningsskiladegi eru færðar á meðal skammtímaskulda. Upphæð næsta árs afborgana leiguskulda í árslok er 37 milljónir króna (31.12.2021: 33 milljónir).

Greiddar og gjaldfærðar leigugreiðslur vegna lóðarleigu námu 33 milljónum króna á árinu (2021: 31 milljónir), og eru þær framsettar meðal fjármagnsgjalda í rekstrarreikningi og greiddra vaxta í rekstrarhreyfingum sjóðstreymis.

15. Tekjuskattskuldbinding

	2022	2021
Staða í upphafi árs	2.142.674.880	1.875.967.575
Tap nýtt í samsköttun	55.819.221	104.192.004
Reiknaður tekjuskattur vegna ársins	397.396.434	162.515.301
Tekjuskattur til greiðslu á komandi ári	0	0
Staða í lok árs	2.595.890.535	2.142.674.880

Tekjuskattskuldbinding greinast þannig á einstaka liði efnahagsreiknings:

	31.12.2022	31.12.2021
Fjárfestingareignir	3.062.232.112	2.667.323.671
Aðrir liðir	15.450.117	(16.780.213)
Áhrif af yfirfæranlegu skattalegu tapi	(481.791.694)	(507.868.578)
	2.595.890.535	2.142.674.880

Allt yfirfæranlega tap félagsins er eignfært þar sem stjórnendur telja að tap muni nýtast innan samstæðu félagsins.

16. Aðrar peningalegar skuldir

Viðskiptaskuldir

	31.12.2022	31.12.2021
Innlendar viðskiptaskuldir	57.645.907	84.070.703
Innlendar viðskiptaskuldir við tengda aðila	0	69.975.945
	57.645.907	154.046.648

Aðrar skammtímaskuldir

Virðisaukaskattur	81.611.888	47.273.665
Fyrirframinnheimtar tekjur	24.699.561	0
Ógreiddir áfallnir vextir	32.275.188	38.179.802
	138.586.637	85.453.467

Skýringar

17. Tengdir aðilar

Tengdir aðilar eru þeir aðilar sem hafa umtalsverð áhrif á félagið, beint eða óbeint. Á meðal tengdra aðila félagsins eru endanlegir eigendur og fjölskyldur þeirra, stórir fjárfestar, lykilstarfsmenn og fjölskyldur sem og aðilar sem er stjórnað af eða eru verulega háðir félaginu, s.s. móðurfélög og systurfélög. Viðskipti við tengda aðila hafa verið gerð á sambærilegum grundvelli og viðskipti við ótengda aðila.

Viðskipti við tengd félög árið 2022:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag	127.084.806	8.647.982	(30.842.569)	21.196.445	161.146.455
Systurfélög	356.653.851	45.907.955	0	324.925.197	0
	<u>483.738.657</u>	<u>54.555.937</u>	<u>(30.842.569)</u>	<u>346.121.642</u>	<u>161.146.455</u>

Viðskipti við tengd félög árið 2021:

	Keypt þjónusta og vörur	Seld þjónusta og vörur	(Vaxtagj.)/ Vaxtatekjur	Kröfur	Skuldir
Móðurfélag	76.615.520	6.100.188	(21.292.799)	106.211	388.231.128
Systurfélög	1.154.419.261	35.750.894	0	4.840.960	69.975.945
	<u>1.231.034.781</u>	<u>41.851.082</u>	<u>(21.292.799)</u>	<u>4.947.171</u>	<u>458.207.073</u>

18. Fjárhagsleg áhættustýring

Félagið stýrir fjármagni sínu þannig að það viðhaldi rekstrarhæfi sínu á sama tíma og það hámarkar arðsemi hagaðila með sem bestu jafnvægi á milli skulda og eigin fjár. Félaginu ber ekki að fylgja ytri reglum um lágmarks eiginfjárstöðu.

Stjórnendur félagsins fylgjast með og greina fjárhagslegar áhættur í rekstri. Aðferðir vegna áhættustýringar eru yfirfarnar reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagsins. Eftirfarandi áhættur hafa verið greindar vegna fjármálagerninga.

Markaðsáhætta

Helstu áhættuþættir félagsins eru breytingar á gengi gjaldmiðla, vaxtabreytingar og verðbólga. Markmið með stýringu markaðsáhættu er að stýra og takmarka áhættu við skilgreind mörk, jafnframt því sem ábati er hámarkaður.

Skýringar

Gjaldmiðlaáhætta

Hluti af fjáreignum og fjárskuldum félagsins er í erlendum gjaldmiðli, og ber félagið áhættu vegna breytinga á gengi viðkomandi gjaldmiðla gagnvart íslensku krónunni. Félagið hefur gert hluta leigusamninga í erlendum myntum, og reynir að lágmarka gjaldmiðlaáhættu í gegnum eftirlit með gengisþróun og með viðeigandi samsetningu fjáreigna og fjárskulda í helstu viðskiptamyntum. Í því sambandi ber að nefna að hluti vaxtaberandi skulda félagsins er í evrum (EUR) og bandaríkjadollar (USD).

Hér að neðan eru tilgreindir þeir gjaldmiðlar sem mest áhrif hafa á rekstur félagsins. Gengi þeirra og staða miðast við lokagengi tímabilsins.

31. desember 2022:	Gengi	Eignir	Skuldir	Hrein staða
EUR	151,50	89.279.899	(1.095.160.399)	(1.005.880.500)
USD	142,04	11.570.532	(587.672.373)	(576.101.841)
		100.850.431	(1.682.832.772)	(1.581.982.341)
31. desember 2021:	Gengi	Eignir	Skuldir	Hrein staða
EUR	147,60	3.754.690	(1.190.185.587)	(1.186.430.897)
USD	130,38	24.640.564	(595.043.076)	(570.402.512)
		28.395.254	(1.785.228.663)	(1.756.833.409)

Í töflunni hér að neðan er sýnt hver áhrif af 5% og 10% hækkun á gengi íslensku krónunnar gagnvart viðkomandi myntum hefði á afkomu og eigið fé miðað við stöðu eigna og skulda í viðkomandi mynt á reikningsskiladegi. Í töflu hér að framan má sjá stöðu eigna og skulda í erlendum myntum sem næmnigreiningin tekur til. Næmnigreiningin miðast við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Næmnigreiningin tekur til þeirra gjaldmiðla sem innifela mesta gengisáhættu. Greiningin tekur ekki tillit til skattaáhrifa og var unnin með sama hætti fyrir samanburðartímabilið. Áhrif á afkomu og eigið fé eru þau sömu þar sem matsbreyting undirliggjandi fjármálagerninga í erlendri mynt er ekki í neinum tilvikum færð beint á eigið fé. Jákvæð fjárhæð merkir hækkun á hagnaði og eigin fé. Lækkun á gengi íslensku krónunnar gagnvart neðangreindum gjaldmiðlum hefði haft sömu áhrif en í gagnstæða átt. Ekki hefur verið tekið tillit til samsvarandi gengisbreytinga á fjárfestingareignir félagsins þar sem hluti samninga eru í EUR og USD. Áhrifin á afkomu og eigið fé kæmu því til móts við áhrifin á hreina stöður myntar.

	31.12.2022		31.12.2021	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu og eigið fé	(79.099.117)	(158.198.234)	(87.841.670)	(175.683.341)

Skýringar

Vaxtaáhætta

Vaxtaáhætta er áhættan af því að gangvirði eða framtíðar sjóðstreymi fjármálagerna muni sveiflast vegna breytinga á markaðsvöxtum. Vaxtaáhætta myndast þar sem að langtímaskuldir félagsins bera fasta og breytilega vexti. Áhættunni er stjórnað með eftirliti með vaxtaþróun og viðeigandi blöndu af lánum með föstum og breytilegum vöxtum.

Vaxtakjör á lántökum félagsins koma fram í skýringu 13 fyrir vaxtaberandi skuldir.

Í töflunni hér að neðan er sýnt hver áhrif af 5% og 10% hækkun vaxta hefði á afkomu og eigið fé á reikningsskiladegi. Næmnigreiningin tekur til þeirra vaxtaberandi eigna og skulda sem bera breytilega vexti og miðast hún við að allar aðrar breytur en þær sem eru hér til skoðunar séu fastar. Næmnigreiningin tekur tillit til skattaáhrifa og endurspeglar því þau áhrif sem koma fram í rekstrarreikningi og eigin fé. Hækki vextir hefur það neikvæð áhrif á afkomu og eigið fé, en lækki vextir hefur það öfug áhrif.

	31.12.2022		31.12.2021	
	5%	10%	5%	10%
Áhrif á afkomu og eigið fé	(327.653.806)	(655.307.613)	(292.041.239)	(584.082.478)

Verðbólguáhætta

Verðbólguáhætta er áhættan sem stafar af því að breytingar á vísitölu neysluverðs hafa áhrif á bókfærða stöðu verðtryggðra skulda félagsins. Verðtryggðar skuldir félagsins námu um 13 milljónum króna í árslok (31.12.2021: 12 milljónir). Aukning í verðbólgu um 1% hefði áhrif til lækkunar á afkomu félagsins fyrir tekjuskatt sem nemur 126 milljónum króna (2021: 118 milljónir) fyrir tilstilli verðtryggðra skulda. Sömu áhrif væru af verðhjöðnun til hækkunar afkomu. Félagið sem leigusali hefur gert stærstan hluta leigusamninga sem bundnir eru við ýmsar vísitölur og vinna að einhverju leyti á móti verðbótum langtímaskulda, en næmnigreiningin tekur ekki tillit til þeirra og miðast við að allar aðrar breytur en vísitölutenging lána séu fastar.

Skýringar

Útlánaáhætta

Í útlánaáhættu felst áhættan á því að mótaðilar félagsins geti ekki staðið við skuldbindingar sínar, sem leiðir til þess að félagið tapar á fjármálagerningum sínum. Stjórnendur fylgjast reglulega með þróun þeirra eigna sem tengjast útlánaáhættu og hafa sett útlánareglur hvað varðar samþykki og gjaldfresti nýrra viðskiptavina ásamt bankaábyrgðum til að lágmarka lánsáhættu. Þær útlánareglur eru yfirfarnar reglulegar til að endurspeglar breyttar aðstæður mótaðila. Ekki er tekið tillit til undirliggjandi trygginga við mat á hámarksútlánaáhættu.

Hámarksútlánaáhætta er sú bókfærða staða sem er sundurliðuð hér að neðan:

	31.12.2022	31.12.2021
Aðrar langtímakröfur	238.492.674	259.382.539
Viðskiptakröfur	268.400.261	292.189.440
Aðrar skammtímakröfur (án fyrirframgreiðslna)	348.071.942	18.668.976
Handbært fé	255.964.380	403.485.321
	<u>1.110.929.257</u>	<u>973.726.276</u>

Útlánaáhætta félagsins liggur helst í viðskiptakröfum og öðrum langtímakröfum sem eru vegna óinnheimtrar leigu (sjá skýringu 10). Viðskiptakröfur skiptast á fáa aðila, og félagið metur vænt útlánatap sérstaklega fyrir hvern viðskiptamann. Kröfur á stærsta einstaka viðskiptamanninn nema 90% (31.12.2021: 97%) af heildarviðskiptakröfum og öll upphæð annarra langtímakrafna er á sama aðilann. Sjá skýringu 19 fyrir nánari umfjöllun. Ekki er færð niðurfærsla vegna annarra skammtímakrafna þar sem um er að ræða lágar fjárhæðir og áhrif þess að færa vænt útlánatap eru talin óveruleg fyrir reikningsskilin. Ekki er heldur færð niðurfærsla vegna handbærs fjár þar sem það samanstendur af bankainnstæðum hiá bönkum og útlánaáhætta vegna þeirra er talin óveruleg.

Breytingar í niðurfærslu viðskiptakrafna og annarra langtímakrafna greinast þannig:

	2022	2021
Staða í upphafi árs.....	(380.682.015)	(180.000.000)
Breyting á niðurfærslu krafna sem kunna að tapast.....	173.343.170	(200.682.015)
Staða í lok árs.....	<u>(207.338.845)</u>	<u>(380.682.015)</u>

Skýringar

Lausafjánhætta

Lausafjánhætta er sú áhætta sem felst í því tapi sem félagið gæti orðið fyrir vegna þess að það getur ekki staðið við skuldbindingar sínar innan tilskilinna gjaldfresta. Stjórnendur fylgjast með lausafjánhætta með greiningu á gjalddaga fjáreigna og skulda til að tryggja að félagið geti endurgreitt allar skuldir á gjalddaga. Reglulega er fylgst með stöðu lausafjár, þróun sem orðið hefur og hvaða áhrif staða markaða og framtíðarhorfur geta haft á félagið.

Neðangreind gjalddagagreining á fjárskuldum félagsins inniheldur ónúvirtar greiðslur af höfuðstól ásamt væntum vaxtagreiðslum.

Skuldir 31. desember 2022:

	Bókfærð staða	Samningsbundið sjóðsreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2024	Til greiðslu 2025 og síðar
Án vaxta	196.232.544	196.232.544	196.232.544	0	0
Breyt.vextir	6.809.040.507	6.809.040.507	288.323.010	343.255.306	6.177.462.191
Fastir vextir	11.980.843.279	11.980.843.279	355.196.677	440.462.751	11.185.183.851
	<u>18.986.116.330</u>	<u>18.986.116.330</u>	<u>839.752.231</u>	<u>783.718.057</u>	<u>17.362.646.042</u>

Skuldir 31. desember 2021:

	Bókfærð staða	Samningsbundið sjóðsreymi	Til greiðslu innan árs	Til greiðslu 2023	Til greiðslu 2024 og síðar
Án vaxta	239.500.115	239.500.115	239.500.115	0	0
Breyt.vextir	6.947.541.748	6.947.541.748	305.304.337	389.669.553	6.252.567.858
Fastir vextir	11.468.020.110	11.468.020.110	246.419.082	300.548.592	10.921.052.436
	<u>18.655.061.973</u>	<u>18.655.061.973</u>	<u>791.223.534</u>	<u>690.218.145</u>	<u>17.173.620.294</u>

Gangvirði

Hluti langtímaskulda félagsins er með föstum vöxtum, og verði breytingar á markaðsvöxtum getur gangvirði þeirra skulda verið frábrugðið bókfærðu verði þeirra. Samanburður á bókfærðu verði og gangvirði langtímaskulda félagsins sem bera fasta vexti er sýndur hér að neðan. Bókfært verð annarra fjáreigna og fjárskulda félagsins endurspeglar gangvirði þeirra.

	31.12.2022		31.12.2021	
	Bókfært verð	Gangvirði	Bókfært verð	Gangvirði
Skuldir með föstum vöxtum	<u>11.980.843.279</u>	<u>9.433.583.980</u>	<u>11.468.020.110</u>	<u>11.782.015.781</u>

Gangvirði vaxtaberandi skulda byggir á afvöxtuðu sjóðstreymi miðað við áætluð vaxtakjör félagsins á reikningsskiladegi.

Skýringar

19. Ábyrgðir og önnur mál

Félagið hefur veitt viðskiptabanka sínum veð í fasteignum sínum með útgáfu tryggingabréfa upprunalega að fjárhæð 24.680 milljónir króna, til tryggingar á skuldum félagsins. Tryggingabréfin eru vísitölutryggð.

Uppreiknuð virðisaukaskattskvöð félagsins í árslok nemur um 2.549 milljónum króna (2021:2.384 milljónir).

20. Reikningsskilaaðferðir

20.1 Yfirlýsing um að alþjóðlegum reikningsskilastöðlum sé fylgt

Ársreikningurinn er gerður í samræmi við alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu.

20.2 Grundvöllur reikningsskilanna

Ársreikningurinn er gerður eftir kostnaðarverðsaðferð að því undanskildu að fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði. Sögulegt kostnaðarverð byggir á gangvirði endurgjaldsins sem greitt er fyrir vöru og þjónustu. Fjallað er um gangvirðismat fjárfestingareigna í skýringu 9. Ársreikningur er birtur í íslenskum krónum.

20.3 Leigutekjur

Leigutekjur af fjárfestingareignum eru færðar í rekstrarreikningi línulega samkvæmt leigusamningi á leigutímanum. Kostnaði sem tengist beint samningum og umsýslu vegna rekstrarleigu er bætt við bókfært verð hinnar leigðu eignar og hann er svo gjaldfærður línulega á leigutímanum. Félagið er ekki aðili að fjármögnunarleigusamningum sem leigusali. Undantekning frá þessu er þó sbr. skýringu 10.

20.4 Fjármunatekjur og fjármagnsgjöld

Fjármunatekur

Fjármunatekjur samanstanda af vaxtatekjum af fjáreignum. Vaxtatekjur eru færðar þegar líklegt þykir að félagið muni hafa hagrænan ávinning af þeim og unnt er að meta fjárhæð teknanna með áreiðanlegum hætti. Vaxtatekjur eru færðar eftir því sem þær falla til miðað við virka vexti. Virkir vextir eru sú ávöxtunarkrafa sem núvirðir áætlað sjóðstreymi eða tekjur yfir áætlaðan líftíma fjáreignarinnar þannig að það iafnqildi bókfærðri fjárhæð fjáreignarinnar.

Fjármagnsgjöld

Allur fjármagnskostnaður er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til miðað við aðferð virkra vaxta. Lántökugjöld eru eignfærð og afskrifuð á lánstímanum miðað við aðferð virkra vaxta.

20.5 Erlendir gjaldmiðlar

Viðskipti í erlendum gjaldmiðlum eru færð á gildandi gengi þess dags sem viðskiptin fara fram. Peningalegar eignir og skuldir í erlendum gjaldmiðlum eru færðar miðað við gengi í lok reikningsskiladags. Gengismunur sem myndast er færður í rekstrarreikning.

20.6 Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna

Rekstrarkostnaður fjárfestingareigna er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem hann fellur til.

20.7 Skrifstofu- og stjórnunarkostnaður

Skrifstofu- og stjórnunar samanstendur af þátttöku í stjórnunarkostnaði og öðrum skrifstofu- og stjórnunarkostnaði. Engir starfsmenn eru hjá félaginu en félagið greiðir móðurfélaginu þóknun vegna stoðþjónustu við rekstur fjárfestingareigna og stjórnunar- og skrifstofukostnað.

20.8 Skattamál

Tekjuskattur er færður í rekstrarreikning nema þegar hann tengist liðum sem færðir eru beint á eigið fé, en þá er tekjuskatturinn færður á eigið fé. Útreikningur hans byggir á afkomu fyrir skatta að teknu tilliti til varanlegra mismuna á skattalegri afkomu og afkomu samkvæmt ársreikningi.

Tekjuskattur til greiðslu er tekjuskattur sem áætlað er að komi til greiðslu á næsta ári vegna skattskylds hagnaðar fjárhagsársins.

Frestaður skattur stafar af mismun efnahagsliða í skattuppgjöri annars vegar og ársreikningi hins vegar. Mismunurinn stafar af því að tekjuskattstofn félaga er miðaður við aðrar forsendur en reikningskil þeirra.

Tekjuskattsinneign er metin á reikningskiladegi og er einungis færð að því marki sem líklegt er að hún nýtist á móti skattskyldum hagnaði í framtíðinni.

20.9 Fjárfestingareignir

Fjárfestingareignir eru fasteignir í eigu félagsins til öflunar leigutekna, eða til verðmætaaukningar, eða hvort tveggja. Fjárfestingareignir félagsins eru ekki notaðar til eigin nota heldur einungis til útleigu til þriðja aðila í reglubundinni starfsemi félagsins. Fjárfestingareignir eru færðar á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Gangvirðismat fjárfestingareignanna byggir á sjóðstreymislíkani og er það yfirfarið á hverjum reikningskiladegi. Sjá nánar skýringu 9 varðandi aðferðir og forsendur sem notaðar eru við gangvirðismat.

Hagnaður eða tap vegna sölu fjárfestingareigna telst mismunur á bókfærðu verði og söluverði að teknu tilliti til sölukostnaðar og er færður í rekstrarreikning á því tímabili sem salan á sér stað.

Fjárfestingareign er endurflokkuð sem eign til eigin nota í samstæðureikningskilum ef hún er nýtt af félögum innan samstæðu og miðast þá kostnaðarverð hennar við gangvirði viðkomandi eignar á endurflokkunardegi.

20.10 Skuldbindingar

Skuldbindingar eru færðar þegar félaginu ber lagalega eða líklega greiðsluskyldu vegna liðinna atburða og hægt er að meta fjárhæð hennar með áreiðanlegum hætti.

20.11 Fjármálagerningar

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar þegar samningsbundin réttur eða skylda til greiðslu myndast hjá félaginu.

Fjáreignir og fjárskuldir eru færðar á gangvirði við upphaflega skráningu. Viðskiptakostnaður sem rekja má beint til kaupa eða útgáfu fjáreigna eða fjárskulda sem ekki eru færð á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er bætt við eða dreginn frá gangvirði við upphaflega skráningu eftir því sem við á. Viðskiptakostnaður vegna fjáreigna eða fjárskulda á gangvirði í gegnum rekstrarreikning er færður strax í rekstrarreikning.

20.12 Fjáreignir

Fjáreignum ber samkvæmt IFRS 9 að skipta í þrjá flokka; fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði, fjáreignir á gangvirði í gegnum rekstrarreikning eða fjáreignir á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Flokkun þeirra fer eftir eðli og viðskiptalíkani félagsins fyrir viðkomandi fjáreignir.

Fjáreignir á afskrifuðu kostnaðarverði

Fjáreign sem áætlað er að eiga til gjalddaga og samningsbundnar greiðslur á settum gjalddögum samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á afskrifuðu kostnaðarverði nema gerningurinn sé skilgreindur á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Slíkar eignir eru upphaflega færðar á gangvirði að viðbættum öllum tengdum viðskiptakostnaði. Eftir upphaflega skráningu eru slíkar fjáreignir metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti, að frádreginni virðisrýrnun. Fjáreignir félagsins sem metnar eru á afskrifuðu kostnaðarverði eru viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (utan fyrirframgreiðslna) og handbært fé.

Fjáreignir á gangvirði

Fjáreign sem er hvort tveggja ætlað er að innheimta samningsbundnar greiðslur af og hagnast á með sölu, og samningsbundnu greiðslurnar samanstanda einungis af afborgunum af höfuðstól og vöxtum, skal skrá á gangvirði í gegnum aðra heildarafkomu. Þetta á við nema valið sé að skrá á gangvirði í gegnum rekstrarreikning í samræmi við gangvirðisheimildina. Fjáreignir sem ekki eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði eða á gangvirði um aðra heildarafkomu skal meta á gangvirði í gegnum rekstrarreikning. Félagið metur engar fjáreignir á gangvirði.

Virðisrýrnun fjáreigna

Fjáreignir félagsins sem falla undir gildissvið virðisrýrnunarlíkans IFRS 9 eru aðrar langtímakröfur, viðskiptakröfur, aðrar skammtímakröfur (fyrir utan fyrirframgreiðslur) og handbært fé.

Aðferðum félagsins við mat á virðisrýrnun fjáreigna er lýst í skýringu 18 undir umfjöllun um útlánaáættu.

Breytingar á virðisrýrnunarframlagi fjáreigna í afskriftareikning eru færðar í rekstrarreikning á því tímabili sem matið fer fram. Virðisrýrnun er bakfærð ef unnt er að tengja bakfærsluna með hlutlægum hætti við atburð sem átt hefur sér stað eftir að virðisrýrnun var færð.

Skýringar

Afskráning fjáreigna

Félagið afskráir fjáreignir þegar samningsbundinn réttur til framtíðarsjóðstreymis af fjáreigninni er ekki lengur til staðar eða þegar áhætta og ávinningur af fjáreigninni flyst yfir á annan aðila.

20.13 Fjárskuldir og eiginfjárgjörningar

Útgefnar skuldir og eiginfjárgjörningar er flokkaðar sem fjárskuldir eða eigið fé, eftir eðli samninga.

Eiginfjárgjörningar

Eiginfjárgjörningur er hvers konar samningur sem felur í sér eftirstæða hagsmuni í eignum félags eftir að allar skuldir hans hafa verið dregnar frá. Eiginfjárgjörningar útgefnir af félaginu eru skráðir á kostnaðarverði að frádregnum beinum kostnaði við útgáfu þeirra.

Fjárskuldir

Fjárskuldir eru metnar á afskrifuðu kostnaðarverði miðað við virka vexti.

Félagið afskráir fjárskuldir eingöngu þegar skuldbinding vegna þeirra er ekki lengur til staðar. Hagnaður eða tap vegna afskráningar er fært í rekstrarreikning.

21. Nýir og endurbættir staðlar

Félagið hefur innleitt alþjóðlega reikningsskilastaðla eins og þeir eru samþykktir af Evrópusambandinu , breytingar á þeim og nýjar túlkanir sem gilda fyrir reikningsskilatímabil sem hófust 1. janúar 2022 eða síðar. Eftirfarandi endurbætur tóku gildi 1. janúar 2022:

- IAS 16 Fastafjármunir Meðferð ágóða af sölu áður en eign er tekin í notkun
- IAS 37 Skuldbindingar, óvissar skuldir og eignir Kostnaður við að uppfylla íþyngjandi samninga

Það er mat stjórnenda að innleiðing ofangreindra endurbóta á stöðlum hafi ekki haft veruleg áhrif á ársreikninginn.

Félagið hefur ekki innleitt nýja eða endurbætta staðla sem hafa verið gefnir út en ekki tekið gildi . Þann 1. janúar 2023 taka gildi eftirfarandi endurbætur á stöðlum:

- | | |
|--|--|
| • IFRS 17 Vátryggingasamningar | Nýr reikningsskilastaðall |
| • IAS 1 Framsetning reikningsskila | Reikningsskilaaðferðir í skýringum |
| • IAS 8 Reikningsskilaaðferðir, breytingar á reikningshaldslegu mati og skekkjur | Skilgreining á reikningshaldslegu mati |

Það er mat stjórnenda að innleiðing þeirra endurbóta sem fram koma hér að ofan, eða annarra breytinga á stöðlum sem samþykktar hafa verið en hafa ekki tekið gildi, muni ekki hafa veruleg áhrif á ársreikninginn.

Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki

Stjórn og stjórnarhættir

Stjórnarhættir Íþöku fasteigna ehf. eru í samræmi við lög um hlutafélög nr. 2/1995, samþykktir félagsins og starfsreglur stjórnar. Félagið leggur áherslu á að viðhalda góðum stjórnarháttum og hefur til hliðsjónar leiðbeiningar um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar eru út af Viðskiptaráði Íslands, Nasdaq Iceland hf. og Samtökum atvinnulífsins.

Stjórn

Stjórn félagsins skipa þrjú einstaklingar, tilnefndir og kjörnir af hluthöfum til eins árs í senn. Stjórn félagsins uppfyllir ákvæði laga um kynjahlutföll í stjórnnum einkahlutafélaga.

Samþykktir félagsins kveða á um fyrirkomulag ýmissa þátta í starfseminni ásamt þeim lögum sem gilda um félagið. Samþykktir félagsins gera þó ráð fyrir að stjórn þess geti verið skipuð einum til þremur ásamt allt að tveimur varamönnum.

Stjórn skiptir sjálf með sér verkum en hluthafafundur skal kjósa formann stjórnar. Stjórn hefur sett sér starfsreglur þar sem helstu verkefni og valdsvið stjórnar og framkvæmdastjóra eru skilgreind. Gildandi starfsreglur stjórnar voru samþykktar á stjórnarfundi þann 31. maí 2022.

Stjórn ber meginábyrgð á starfsemi félagsins og fer með æðsta vald í málefnum þess á milli hluthafafunda samkvæmt lögum og samþykktum félagsins. Meginhlutverk stjórnar er að annast um að nægilegt eftirlit sé haft með bókhaldi og meðferð fjármuna félagsins, að hafa yfirumsjón með starfseminni og eftirlit með stjórnendum. Þá tekur stjórn óvenjulegar og mikilsháttar ákvarðanir í rekstri félagsins og sér til þess að það starfi í samræmi við gildandi lög og reglur.

Stjórn félagsins starfsárið 2023-2024 skipa:

Björn Ingi Victorsson, formaður stjórnar, hefur setið í stjórn félagsins frá 9. apríl 2021. Björn Ingi er fæddur 1974 og er viðskiptafræðingur, Cand. Oecon af endurskoðunarsviði frá Háskóla Íslands og löggiltur endurskoðandi. Björn Ingi er forstjóri Steypustöðvarinnar ehf. og situr í stjórn Frjálsa lífeyrissjóðsins.

Hildur Árnadóttir, hefur setið í stjórn félagsins frá 9. apríl 2021. Hildur er fædd 1966 og er viðskiptafræðingur, Cand. Oecon frá Háskóla Íslands, og löggiltur endurskoðandi (réttindi innlögð). Hildur er sjálfstætt starfandi sem ráðgjafi og við stjórnarstörf. Hildur situr í stjórnnum Íslandsstofu, Sjóvá-Almennra trygginga hf., Héðins hf., HPP Solutions ehf., Eldeyjar eignarhaldsfélags hf., Norðursiglingar hf. og Arctic Fish Holding ASA og dótturfélaga.

Guðrún Pétursdóttir, settist í stjórn félagsins 30. mars 2023 en hún sat sem varamaður í stjórn félagsins frá 26. apríl 2022 og þangað til hún tók sæti sem aðalmaður í stjórn. Guðrún er fædd 1995 og er með Diploma í hótél- og veitingarekstri. Guðrún er meðeigandi og starfsmaður hjá Eignaprif ehf., Kora ehf. og Bónstöðinni Höfðatorgi ehf.

Varastjórn félagsins starfsárið 2023-2024 skipar:

Pétur Freyr Pétursson, hefur setið í stjórn félagsins frá 9. apríl 2021, þar af sem aðalmaður í stjórn til 30. mars 2023. Pétur Freyr er fæddur 1990 og er BS í viðskiptafræði með viðbót í markaðsfræðum. Pétur Freyr er viðskiptastjóri hjá móðurfélaginu Íþöku fasteigna ehf., Íþöku ehf., meðforstjóri hjá MoniGrowth, meðeigandi húsgagnaverslunarinnar Vest, umboðsaðili Sleepy á Íslandi og Sales Director - Europe fyrir Primo International.

Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki

Stjórnarmaðurinn Guðrún Pétursdóttir og varastjórnarmaðurinn Pétur Freyr Pétursson eru nákomnir aðilar Péturs Guðmundssonar, sem er endanlegur eigandi félagsins. Stjórnarformaður félagsins Björn Ingi Victorsson er jafnframt forstjóri Steypustöðvarinnar ehf. sem er að stærstum hluta í eigu dótturfélags Mókolls ehf. og þar með Péturs Guðmundssonar. Engir aðrir hagsmunaaðilar eru á milli skyldustarfa stjórnar og framkvæmdastjórnar fyrir Íþöku fasteignir ehf. og persónulegra hagsmuna beirra og/eða annarra skyldustarfa.

Stjórn fer með hlutverk starfskjaranefndar auk þess sem skipuð hefur verið endurskoðunarnefnd. Hægt er að nálgast samþykktir, starfsreglur stjórnar og undirnefnda ásamt siðareglum stjórnar á heimasíðu félagsins www.ithaka.is.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd félagsins var skipuð 22. Apríl 2022 og er hún skipuð þremur einstaklingum, þar af eru tveir stjórnarmenn. Allir nefndarmenn skulu vera óháðir endurskoðendum félagsins og meirihluti nefndarmanna óháður félaginu. Nefndina skipa stjórnarmennirnir Hildur Árnadóttir og Pétur Freyr Pétursson svo og Anna Birgitta Geirfinnsdóttir löggiltur endurskoðandi sem jafnframt er formaður. Endurskoðunarnefnd skal leitast við að tryggja áreiðanleika ársreikninga og annarra fjármálaupplýsinga ásamt óhæði endurskoðenda félagsins. Nefndin hefur eftirlit með vinnuferli við gerð reikningsskila, áhættugreiningu, virkni innra eftirlits auk ytri endurskoðunar. Endurskoðunarnefnd skal funda að minnsta kosti fjórum sinnum á ári, m.a. vegna ársuppgjörs og hálfársuppgjörs félagsins og skilar a.m.k. árlega skýrslu til stjórnar.

Starfskjaranefnd

Stjórn skipaði starfskjaranefnd 23. Febrúar 2022 og er hún skipuð þremur stjórnarmönnum Íþöku fasteigna, þeim Birni Inga Victorssyni formann, Hildi Árnadóttur og Péttri Frey Péturssyni stjórnarmenn Íþöku fasteigna ehf. Starfskjaranefnd undirbýr tillögur að starfskjarastefnu og starfskjörum stjórnarmanna fyrir hluthafafund. Jafnframt undirbýr nefndin samninga um laun og önnur starfskjör við framkvæmdastjóra og aðra starfsmenn, heyrir þeir undir stjórn.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2022 voru haldnir 11 stjórnarfundir og sátu allir aðalmenn stjórnar alla fundina. Stjórn leggur áherslu á að viðhafa góða stjórnarhætti. Stjórnarstarf hefur gengið vel og samskipti stjórnarmanna verið opin og hreinskiptin. Verkefni stjórnar eru vel leyst af hendi.

Framkvæmdastjóri

Framkvæmdastjóri Íþöku fasteigna ehf. er Gunnar Valur Gíslason sem hefur verið framkvæmdastjóri félagsins frá árinu 2013. Gunnar Valur er fæddur 1958 og er með Diplom gráðu í byggingarverkfræði frá háskólanum í Karlsruhe í Þýskalandi og MBA gráðu frá Háskóla Íslands.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á rekstri og afkomu félagsins gagnvart stjórn, stýrir daglegum rekstri þess ásamt því að hafa umsjón með stefnumótun og framkvæmd aðgerðaáætlunar á grunni samþykkrar stefnu. Hann situr fundi stjórnar og ber að framfylgja þeim ákvörðunum sem teknar eru af stjórn. Framkvæmdastjóri kemur fram fyrir hönd félagsins í öllum málum er varða venjulegan rekstur. Framkvæmdastjóri skal sjá um að bókhald félagsins sé í samræmi við lög og að fjárreiður þess séu með tryggum hætti. Honum ber að tryggja að stjórn fái reglulega nákvæmar upplýsingar um fjármál, uppbyggingu og starfsemi félagsins.

Fjármálastjóri er Ástrós Björk Viðarsdóttir sem ber ábyrgð á sjóðsstýringu, reikningshaldi, uppgjöri og áætlunum félagsins. Ástrós er fædd 1981 og er með BSc. gráðu í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík og próf í verðbréfavíðskiptum.

Félagið á engin dótturfélög.

Stjórnarháttayfirlýsing - Viðauki

Áhættustýring - Regluvarsla

Stjórn félagsins ber ábyrgð á áhættustýringu og innra eftirliti félagsins. Markmiðið er að greina og finna áhættuþætti, setja viðmið um áhættuþátttöku og hafa eftirlit með henni. Stjórnendur fylgjast með og greina fjárhagslega áhættuþætti í rekstri. Aðferðir vegna áhættustýringar eru yfirfarnar reglulega til að greina breytingar á markaði og starfsemi félagsins.

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á því að stefnu stjórnar um innra eftirlit og áhættustýringu sé fylgt í starfseminni. Hann skal sjá til þess að helstu áhættur séu auðkenndar, greindar, metnar og þeim stýrt með fullnægjandi hætti. Félagið hefur sett sér áhættustefnu sem var samþykkt af stjórn þann 28. október 2022.

Regluvörður félagsins er Þórdís Bjarnadóttir lögmaður hjá Deloitte Legal. Hlutverk regluvarðar er umsjón með að reglum um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja sé fylgt.

Gildi, siðferðisviðmið og samfélagsleg ábyrgð

Gildi félagsins eru fágun, sveigjanleiki, fagmennska og traust. Félagið er meðvitað um samfélagslega ábyrgð sína í tengslum við mannréttindi og siðferðislega hegðun fyrirtækja. Félagið hefur sett sér sjálfbærnistefnu þar sem kveðið er á um samfélagslega ábyrgð, heilsu og velferð. Félagið styður góðgerðarmál. Stefnu um sjálfbærni og samfélagslega ábyrgð auk siðareglna stjórnar félagsins má nálgast á heimasíðu félagsins, www.ithaka.is.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins í samræmi við íslensk lög og samþykktir félagsins. Á hluthafafundi fara hluthafar með ákvörðunarvald sitt í málefnum félagsins. Hluthafafundur er einnig meginvettvangur fyrir upplýsingagjöf stjórnar til hluthafa. Aðalfundur skal haldinn fyrir lok ágúst ár hvert. Þar eru tekin fyrir mál sem lög og samþykktir félagsins kveða á um.

Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum og milli hluthafafunda. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og gæta trúnaðar í hvívetna. Formaður stjórnar er málsvari stjórnar og kemur fram fyrir hennar hönd varðandi málefni félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf

Íþóku fasteignum ber að birta yfirlit með skýrslu stjórnar í ársreikningi með upplýsingum sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif félagsins í tengslum við umhverfis-, félags- og starfsmannamál og gera grein fyrir stefnu félagsins í mannréttindamálum og hvernig félagið spornar við spillingar- og mútumálum. Neðangreindar upplýsingar eru veittar til að uppfylla þessar kröfur.

Starfsemi og viðskiptalíkan

Íþaka fasteignir er fasteignafélag sem rekur og leigir út atvinnuhúsnæði á íslenskum fasteignamarkaði, byggir upp lóðir og þróar lausnir til að mæta húsnæðisþörf fyrirtækja.

Félagið fjárfestir í vel staðsettum fasteignum á eftirsóttum svæðum og hefur félagið einkum horft til eigna á svæðum í pósthúsnúmerum 105, 107 og 110. Þrátt fyrir að starfsemi félagsins felist í langtímaeign og -útleigu húsnæðis getur komið til þess að félagið ákveði að selja einhverjar eigna sinna þjóni það markmiðum félagsins.

Félagið fjárfestir aðallega á eftirsóttum svæðum þar sem stjórnendur telja líklegt að verðgildi leigutekna haldi sér. Fjárfestingastefna félagsins er:

- o Atvinnuhúsnæði á Íslandi, einkum á höfuðborgarsvæðinu.
- o Að lágmarki 50% af virði eigna skal vera í Reykjavík eða á miðsvæði Kópavogs og vestan Suðurlandsvegur.

Félagið leitast við að leigja út fasteignir sínar til trausta leigutaka.

Stærstur hluti tekna félagsins eru leigutekjur og aðrar tekjur af rekstri fasteigna. Helstu gjöld eru tengd rekstrarkostnaði fasteigna s.s. fasteignagjöld, tryggingar, viðhald eigna og endurbætur fasteigna félagsins.

Sjálfbært samfélag - umhverfið - mannréttindi

Sjálfbær þróun hefur verið skilgreind sem „þróun sem mætir þörfum samtímans án þess að draga úr möguleikum komandi kynslóða til þess að mæta þörfum sínum“.

Íþaka fasteignir ætlar að vinna að umhverfisvernd og tileinka sér vitund um sjálfbæra framtíð. Félagið gerir sér grein fyrir ábyrgð sinni í tengslum við mannréttindi og siðferðislega hegðun fyrirtækja. Félagið er þekkingarfyrirtæki sem ætlar að leggja sitt af mörkum til aukinnar sjálfbærni í íslensku samfélagi.

Félagið ætlar að vera efnahagslega ábyrgt, starfa innan þeirra laga og reglna sem um rekstur þess gilda, vera siðferðislega ábyrgt, öruggur og eftirsóttur vinnustaður.

Það er trú félagsins að auk þess að bæta samfélagið dragi áhersla á sjálfbærni úr áhættu í rekstri félagsins og styrki fjárhagslega arðsemi til lengri tíma litið.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki

Heilsa og velferð – öruggt og heilbrigt umhverfi

Íþaka fasteignir ætlar með heilnæmum og vistvænum byggingum auka gæði bygginga, skapa öruggt og gott umhverfi og lágmarka neikvæð umhverfisáhrif. Félagið leggur áherslu á heilsuvernd, vistvæn byggingarefni, hagkvæma nýtingu auðlinda og að í byggingum félagsins sé ávallt tryggt aðgengi fyrir alla.

Með skýrum markmiðum um vistvæna hugsun vill félagið stuðla að öryggi, góðri heilsu og aukinni velferð starfsfólks og leigutaka þess.

Rekstur og skipulag fasteigna hefur umtalsverð áhrif á umhverfi og lífsgæði íbúa og þúsundir manna dvelja í fasteignum félagsins daglega við sín störf.

Íþaka fasteignir ætlar að vinna að umhverfisvernd og tileinka sér vitund um sjálfbæra framtíð. Félagið er með BREEAM-In-Use vottun í vinnslu fyrir fasteign sína að Lynghási 4 og er langt komið með að tryggja sér markmið um vottunina „Very good“ sem er önnur hæsta einkunn sem veitt er samkvæmt vonnuninni. BREEAM er alþjóðlegt vistvottunarkerfi sem tekið er út af þriðja aðila.

Önnur fyrirtæki innan sömu samstæðu og Íþaka fasteignir eru auk þess að stíga stór skref í átt að umhverfiðvernd. Þannig er Merkúr ehf. með BREEAM vottun í vinnslu fyrir fasteign sem er í byggingu að Dalvegi í Reykjavík. Sorphirðumál í nýbyggingu húsnæðis að Katrínartúni 6 í Reykjavík á vegum Höfðatorgs ehf. hafa auk þess verið nútímavædd til að tryggja betri yfirsýn yfir magn sorps sem fellur til hjá leigjendum hússins.

Íþaka fasteignir leggja sig fram við að takmarka pappírnotkun í rekstri sínum og eru leigureikningar til að mynda aðeins sendir út rafrænt. Sorp sem fellur til á skrifstofu er auk þess flokkað í pappír, plast, lífrænt, skilagjaldsskyldar umbúðir, raftæki, rafhlöður gler og almennt/óflokkað til að draga úr magni síðastnefnda flokksins. Er starfsfólk hvatt til flokkunar sorps til að tryggja að sem minnst falli til af óendurvinnanlegu sorpi. Það er markmið Íþöku fasteigna að sem minnstur úrgangur verði af starfsemi félagsins með skynsömum innkaupum, samvinnu við undirverktaka og fræðslu til starfsfólks.

Samfélagsleg ábyrgð - umhverfisleg sjálfbærni

Með sjálfbærnistefnu félagsins axlar félagið ábyrgð gagnvart samfélaginu, nærumhverfi og komandi kynslóðum. Stefnan var samþykkt af stjórn 4. júní 2020 og er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Í sjálfbærnistefnu félagsins er kveðið á um að byggt sé úr umhverfisvottuðu byggingarefni. Orka, vatn og aðrar auðlindir séu vel nýttar, varmi endurnýttur þar sem hægt er, lýsing sé orkusparandi. Sem minnstur úrgangur verði til á byggingartíma og í rekstri mannvirkja til þess að draga úr kolefnisspori bygginga, m.a. með markvissri endurnýtingu efna og flokkun sorps. Einnig er kveðið á um að haldið verði utan um hönnun og framkvæmdir við byggingar okkar þannig að þær geti staðist umhverfisvottun, t.d. BREEAM vottun en fjallað er um yfirstandandi BREEAM vottanir í vinnslu innan samstæðunnar hér að framan.

Í sjálfbærnistefnunni er jafnframt kveðið á um mikilvægi vistvæns ferðamáta en félagið vill stuðla að aukinni notkun vistvæns ferðamáta á meðal starfsfólks okkar og leigutaka. Vistvænum ferðamáta fylgir aukin umhverfisvitund, minni mengun, sparnaður, aukin hreyfing og bætt heilsa fólks.

Félagið hefur sett sér siðareglur stjórnar. Félagið ætlar að taka virkan þátt í að byggja upp samfélagið, fylgja leikreglum þess og koma ávallt fram af heiðarleika. Siðareglurnar voru síðast staðfestar af stjórn 2. júlí 2021. Reglurnar eru aðgengilegar á heimasíðu félagsins www.ithaka.is.

Félagið hefur sett sér starfskjarastefnu þar sem horft er til langtímamarkmiða félagsins, hagaðila og góðra stjórnarháttá. Starfskjarastefnan er aðgengileg á heimasíðu félagsins.

Ófjárhagsleg upplýsingagjöf- Viðauki

Stjórnarhættir og aðgerðir gegn spillingu

Íþaka fasteignir ehf. hefur til hliðsjónar leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja. Félagið fylgir í allri sinni starfsemi lögum og reglum sem um starfsemi félagsins gilda.

Hvers kyns spilling, mútur af einhverju tagi eða önnur ólögleg starfsemi er ekki undir neinum kringumstæðum liðin. Félagið starfar af heiðarleika og með gildi félagsins að leiðarljósi.

Stjórnendur og starfsfólk félagsins gera sér grein fyrir því að forðast ber að hagsmunir þeirra og félagsins stangist á. Starfsfólk skal ekki á neinn hátt gjalda fyrir að beina tilkynningum um misbresti í starfsemi félagsins til stjórnar eða stjórnenda.